



MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Comissão de Avaliação

Portaria nº. 1354 de 05 de setembro de 2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO N°. 4009 DE 07/09/2025

Avenida Belo Horizonte, nº 123, 3º Pav., B. Filomena,
Nova Venécia-ES, CEP: 29.830-000, Tel.: (27) 3752-2256
Home-Page: www.novavenecia.es.gov.br; e-mail: planejamento@novavenecia.es.gov.br



Autenticar documento em <https://novavenecia.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 330035003200340039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



**MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**

1 – SOLICITANTE

PREFEITURA DE NOVA VENÉCIA, Av. Vitória, 347 – Bairro Centro – Nova Venécia – ES CEP: 29.830-000 – Fone: 3752-9001.

2 – COMISSÃO DESIGNADA

COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – composta pelos Srs. Elielton Grillo Rodrigues, Mayne James de Souza Moreira e Julinaldo de Jesus Santo da Silva – Membros, nomeados pela Portaria nº 1354, de 05 de setembro de 2025.

3 – OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo de avaliação tem o objetivo de determinar o valor de mercado em data atual, com base em pesquisas imobiliárias realizadas na região geoeconômica do mercado imobiliário onde se insere os imóveis avaliando-os, utilizando-se tratamento inferencial e estatístico considerando o Projeto de Lei nº 59, de 14 de agosto de 2025, que autoriza o poder executivo a Desafetar e doar imóvel ao Estado do Espírito Santo objetivando a construção e funcionamento de uma Delegacia.

Tendo em vista o interesse público e o objetivo de ampliar e modernizar a estrutura da segurança pública do Município, garantindo melhores condições de trabalho para os servidores Policiais e atendimento mais eficiente à população.

4 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – Descrição Sucinta do Imóvel

Trata-se de um imóvel com área total de 4.154,00 m², a ser doada pelo município, localizado na Rua Sete de setembro com a Rua K, no Bairro Flora Park II, sendo de propriedade da Prefeitura Municipal de Nova Venécia.

Avenida Belo Horizonte, nº 123, 3º Pav., B. Filomena,
Nova Venécia-ES, CEP: 29.830-000, Tel.: (27) 3752-2256
Home-Page: www.novavenecia.es.gov.br; e-mail: planejamento@novavenecia.es.gov.br



Autenticar documento em <https://novavenecia.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 330035003200340039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



**MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**



Vale ressaltar que a área proposta está inserida no imóvel com Matrícula 16.658 conforme Cartório de Registro de Imóveis , com área total de 24.000 m², possuindo 5 (cinco) edificações, sendo integrante da Escola EMEFTI "PROFESSORA ARLENE GERALDO", sendo que essa área será desmembrada da matrícula conforme levantamento topográfico anexo ao processo.

4.2 – Dados e Características Do Imóvel

Proprietários

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA VENÉCIA-ES.

Área do imóvel:

Conforme Cadastro, 24.000,00 m².

Cadastro Imobiliário Municipal:

**Nº 27188, conforme boletim
cadastral imobiliário de Nova
Venécia-ES**

Matrícula do RGI:

**Nº 16658, conforme registro de
imóveis de Nova Venécia-ES**

Inscrição imobiliária:

**Nº: 01.03.626.0662 conforme
boletim cadastral imobiliário de
Nova Venécia-ES**

Área a ser Avaliada:

Área na faixa de domínio: 4.154,00 m².

Forma do terreno:

Polígono retangular.

Superfície:

Seca e constando cinco edificações.

Avenida Belo Horizonte, nº 123, 3º Pav., B. Filomena,
Nova Venécia-ES, CEP: 29.830-000, Tel.: (27) 3752-2256
Home-Page: www.novavenecia.es.gov.br; e-mail: planejamento@novavenecia.es.gov.br



Autenticar documento em <https://novavenecia.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 330035003200340039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



Topografia:

Predominantemente plana.

Coordenadas Vértice de Referência: Área total:

V1: E: 353223.64680, N: 7932260.71709;
V2: E: 353267.35668, N: 7932270.87937;
V3: E: 353283.62281, N: 7932274.33696;
V4: E: 353301.37817, N: 7932278.99340;
V5: E: 353295.80233, N: 7932302.19039;
V6: E: 353338.90664, N: 7932312.51521;
V7: E: 353305.01988, N: 7932465.71631;
V8: E: 353291.18818, N: 7932466.41781;
V9: E: 353172.66680, N: 7932472.42890;
V10: E: 353218.00737, N: 7932284.09697

Área a desapropriar:

V1: E:353172.55045, N:7932472.6106;
V2: E:353305.15601, N: 7932465.7747;
V3: E:353310.21488, N:7932441.87214;
V4: E:353234.61019, N:7932437.31174;

Acesso:

Pela Rua Sete de Setembro.

Vocação e uso:

Comercial e urbana.

Zoneamento:

Zona de Expansão Urbana.

Benfeitorias

Sem benfeitorias.

Avenida Belo Horizonte, nº 123, 3º Pav., B. Filomena,
Nova Venécia-ES, CEP: 29.830-000, Tel.: (27) 3752-2256

Home-Page: www.novavenecia.es.gov.br; e-mail: planejamento@novavenecia.es.gov.br



Autenticar documento em <https://novavenecia.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 330035003200340039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



**MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**

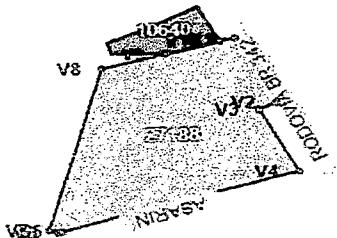


TABELA DE VERTICES

VERTICE	COORDENADAS	DISTÂNCIA	AZIMUTE
V1	E: 351552.98179, N: 7933600.52987	59.36m	152°37'14.108"
V2	E: 351558.41774, N: 7933597.79982	12.28m	243°51'26.025"
V3	E: 351561.74961, N: 7933599.18743	56.70m	152°27'16.801"
V4	E: 351724.59565, N: 7933645.73535	169.37m	254°2'52.593"
V5	E: 351698.37603, N: 7933696.00562	3.61m	247°23'23.786"
V6	E: 351709.3973, N: 7933701.41509	6.06m	296°40'0.403"
V7	E: 351682.09998, N: 7933754.1233	135.81m	15°56'43.436"
V8	E: 351671.34771, N: 7933751.89163	46.07m	75°20'22.194"
V9	E: 351634.86674, N: 7933742.77988	37.60m	75°58'34.718"
V10	E: 351590.29298, N: 7933731.11901	10.98m	78°16'28.368"

Figura 01: Localização do imóvel avaliado e seu entorno

A região vizinha ao imóvel em geral, é confrontante ao norte com a Rua K, ao Oeste com a Rua Sete de Setembro, ao Sul com a Rua H e ao Leste com o Lote 25671, com Cadastro Imobiliário 01.03.626.0045, pertencente também ao Município de Nova Venécia. O imóvel dispõe de todas infraestruturas básicas disponíveis.

Avenida Belo Horizonte, nº 123, 3º Pav., B. Filomena,
Nova Venécia-ES, CEP: 29.830-000, Tel.: (27) 3752-2256
Home-Page: www.novavenecia.es.gov.br; e-mail: planejamento@novavenecia.es.gov.br



Autenticar documento em <https://novavenecia.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 330035003200340039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, tendo em vista a sua natureza e a disponibilidade de dados, optou-se pela utilização do “MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”, que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde ofertas e vendas semelhantes e do mesmo segmento na região do imóvel ou em outras regiões são significativamente selecionadas como orientação. Ainda, para a realização do presente Laudo foram adotados os métodos e as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e ABNT NBR 14653-3, os quais consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços de avaliação de imóveis, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), bem como com limites das atribuições da Lei 6.530/78 e Decreto-Lei 81.871/78.

6 – PESQUISA DE VALOR E JUSTIFICATIVA

Tendo em vista a escassez de dados recentes fornecidos pelo mercado imobiliário, resultantes de oferta, procura e aquisição de imóveis semelhantes nas regiões próximas dos terrenos avaliados, a estimativa do metro quadrado dos lotes referidos foi embasada na pesquisa realizada em valores praticados em lotes comerciais da região, onde variam de R\$240,00 a R\$320,00 o m². Portanto, adotando o valor mais baixo devido ao tamanho maior da área proposta em relação os lotes pertencentes ao Bairro e ficando muito próximo ao valor Venal do terreno sendo de R\$200,00.

Avenida Belo Horizonte, nº 123, 3º Pav., B. Filomena,
Nova Venécia-ES, CEP: 29.830-000, Tel.: (27) 3752-2256
Home-Page: www.novavenecia.es.gov.br; e-mail: planejamento@novavenecia.es.gov.br





MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

7 – IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Em 08 de Outubro de 2025, com base nos trabalhos aqui apresentados, depois de procedidas as indispensáveis diligências, com base nas informações contidas no presente processo administrativo 4009/2025 em atendimento ao Projeto de Lei nº 59, de 14 de agosto de 2025, a comissão conclui que para a área de terras deverá ser atribuído o valor de mercado de:

R\$ 996.960,00 (Novecentos e noventa e seis mil, novecentos e sessenta reais).

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e superficial, livre de quaisquer envolvimentos dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 8 (oito) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, com exceção da folha N.8 (oito), que vai datada e assinada por todos os membros da comissão designada.

Nova Venécia – ES, 08 de outubro de 2025.

ELIELTON GRILLO
RODRIGUES:1381951
6786

Elielton Grillo Rodrigues
Engenheiro Civil
CREA-ES: 51200/D

Assinado de forma digital por
ELIELTON GRILLO
RODRIGUES:138195195786
Dados: 2025.10.08 10:34:35 -03'00'

MAYNE JAMES DE
SOUZA
MOREIRA:15502569713

Mayne James de Souza Moreira
Engenheira Civil
CREA-ES: 55697/D

Assinado de forma digital por
MAYNE JAMES DE SOUZA
MOREIRA:15502569713
Dados: 2025.10.08 10:34:07 -03'00'

JULINALDO DE JESUS
SANTOS DA
SILVA:11693197774
Julinaldo de Jesus Santos da
Silva

Assinado de forma digital por
JULINALDO DE JESUS SANTOS DA
SILVA:11693197774
Dados: 2025.10.08 10:33:13 -03'00'

Engenheiro Civil
CREA-ES: 43777/D

Avenida Belo Horizonte, nº 123, 3º Pav., B. Filomena,
Nova Venécia-ES, CEP: 29.830-000, Tel.: (27) 3752-2256
Home-Page: www.novavenecia.es.gov.br; e-mail: planejamento@novavenecia.es.gov.br



Autenticar documento em <https://novavenecia.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 330035003200340039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



BCI - BOLETIM CADASTRAL DE LOTES E UNIDADES

IDENTIFICAÇÃO

Inscrição Imobiliária 01.03.626.0662	Inscrição Anterior 01.03.571.0217.001	Inscrição Município 01.03.571.0217.001	Matrícula
Número Cadastro 18343	Código Auxiliar	Loteamento 0 - NÃO ATRIBUÍDO	Quadra Loteamento
Lote Loteamento			

CONTRIBUINTES

Código 22438	Proprietário MUNICÍPIO DE NOVA VENECIA
-----------------	---

CPF/CNPJ
27.167.428/0001-80

NÚMERACAO FORNECIDA PELA SECRETARIA DE OBRAS/SETOR DE FISCALIZAÇÃO

Endereço RUA. 7 DE SETEMBRO	Número de Imóvel 546	Bairro FLORA PARK	CEP 29830-000
--------------------------------	-------------------------	----------------------	------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

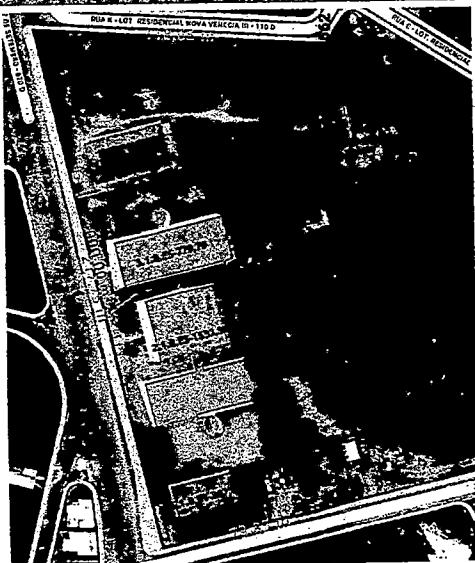


IMAGEM DO IMÓVEL



17/09/2020 15:56:13

MEDIDAS

Área do Lote (m²)	Área Total Construída (m²)	Profundidade (m)	Número de Unidades
24000,0	3267,61	110,22	5
Número Testada 1	Seção-Lado 670-D	Nome do Logradouro RUA 7 DE SETEMBRO	Medida Testada (m) 217,75
Número Testada 2	Seção-Lado 110-D	Nome do Logradouro RUA K - LOT. RESIDENCIAL NOVA VENECIA III	Medida Testada (m) 118,65
Número Testada 3	Seção-Lado 145-E	Nome do Logradouro RUA H - LOT. RESIDENCIAL NOVA VENECIA III	Medida Testada (m) 79,85

CARACTERÍSTICAS

LOTE	Área do Lote 24000,0	Área Total Construída 3267,61	Profundidade 110,22	Unidades Construídas 5
Testada Principal		Justificativas/Observações	Situação do Levantamento	Tem ligação de esgoto
Ocupação Construído Isento TSU		Utilização do Imóvel Comércio/Serviço Cadastro Dirigido	Topografia Plano	Patrimônio Público
NOTIFICADO		Piscina	Tipo de Regularização Fundiária	Tem ligação de água
Pedologia Normal/Firme		Limitação	Situação do Imóvel	Situação do Terreno Gleba
			Imune/Isento IPTU	Fator de Localização

SEÇÃO DE LOGRADOURO

RUA 7 DE SETEMBRO - SEÇÃO: 670-D

RUA K - LOT. RESIDENCIAL NOVA VENECIA III - SEÇÃO: 110-D

RUA H - LOT. RESIDENCIAL NOVA VENECIA III - SEÇÃO: 145-E

OBSERVAÇÕES

Emitido em: 07/10/2025 09:56:06

Operador: Setor Planejamento

Página 1 / 2

Autenticar documento em <https://novavenecia.camarasempapel.com.br/autenticidade>
 com o identificador 330035003200340039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
 conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

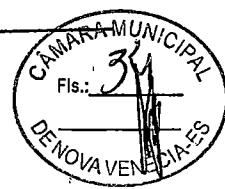
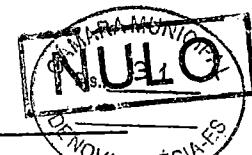




Prefeitura Municipal de Nova Venécia

Setor de Geoprocessamento

Texto do Bloco de Texto



Emitido em: 07/10/2025 09:56:06



Operador: Setor Planejamento

Página 2 / 2

Autenticar documento em <https://novavenecia.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 330035003200340039003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



LEVANTAMENTO PLANIMETRICO

IDENTIFICAÇÃO

Proprietário
Município De Nova Venecia

CPF/CNPJ
27.167.428/0001-80

Área Total Constr. (m²)
3.267,61

Cálculo

Nº Processo Administrativo

Área do Lote (m²)

24.000,00

Levantamento

Escala
1:6698

Data

7 de outubro 2025

Número Cadastro

18343

Desenho

Inscrição Imobiliária

01.03.626.0662

Perímetro (m)

655,23



INFORMAÇÕES RESPONSÁVEL TÉCNICO

Responsável Técnico

Nº CREA

UF

ART

LOCALIZAÇÃO

Endereço
Rua 7 De Setembro

Número Imóvel
546

Bairro
Flora Park

CEP
29830-000

CROQUI

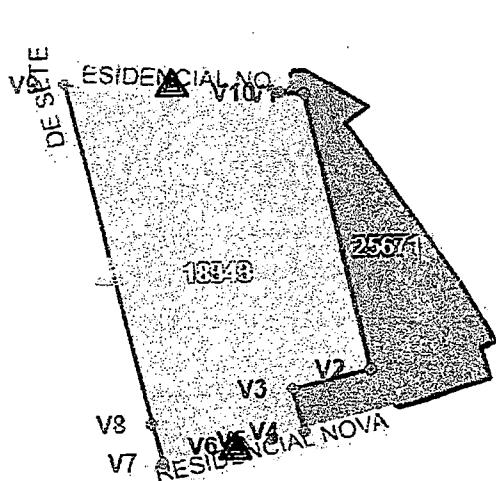


IMAGEM DO IMÓVEL



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Datum: SIRGAS 2000





TABELA DE VERTICES

VÉRTICE	COORDENADAS	DISTÂNCIA	AZIMUTE
V1	LAT: -18°41'38.193, LON: -40°23'28.121	156.90m	167°31'38.96"
V2	LAT: -18°41'43.184, LON: -40°23'27.005	44.32m	256°31'46.833"
V3	LAT: -18°41'43.509, LON: -40°23'28.479	23.86m	166°29'3.377"
V4	LAT: -18°41'44.265, LON: -40°23'28.295	18.36m	255°18'17.298"
V5	LAT: -18°41'44.412, LON: -40°23'28.902	16.63m	257°59'58.576"
V6	LAT: -18°41'44.521, LON: -40°23'29.459	44.88m	256°54'41.758"
V7	LAT: -18°41'44.840, LON: -40°23'30.953	24.05m	346°26'19.695"
V8	LAT: -18°41'44.078, LON: -40°23'31.139	193.71m	346°27'49.466"
V9	LAT: -18°41'37.941, LON: -40°23'32.637	118.67m	92°54'12.248"
V10	LAT: -18°41'38.166, LON: -40°23'28.593	13.85m	92°54'12.142"





MEMORIAL DESCRIPTIVO

Município: Nova Venécia

Refere-se o presente memorial, às declarações detalhadas em coordenadas, distâncias, azimutes e confrontações do terreno de inscrição imobiliária **01.03.626.0662**, área 24.000,00m², localizado no endereço Rua 7 De Setembro Nº 546, lado D, distante 10.83 M(metros) da esquina Rua 7 De Setembro com Rua J - Lot. Flora Park, conforme segue:

O perímetro do imóvel inicia-se no ponto denominado V1, de coordenadas Lat: -18°41'38.193, Lon: -40°23'28.121.

A partir deste, encontra-se a 156.90 metros, sob azimute 167°31'38.96", confrontando com imóvel de inscrição imobiliário ou logradouro 01.03.626.0045 o ponto denominado V2, de coordenadas LAT: -18°41'43.184, LON: -40°23'27.005.

A partir deste, encontra-se a 44.32 metros, sob azimute 256°31'46.833", confrontando com imóvel de inscrição imobiliário ou logradouro 01.03.626.0045 o ponto denominado V3, de coordenadas LAT: -18°41'43.509, LON: -40°23'28.479.

A partir deste, encontra-se a 23.86 metros, sob azimute 166°29'3.377", confrontando com imóvel de inscrição imobiliário ou logradouro 01.03.626.0045 o ponto denominado V4, de coordenadas LAT: -18°41'44.265, LON: -40°23'28.295.

A partir deste, encontra-se a 18.36 metros, sob azimute 255°18'17.298", confrontando com imóvel de inscrição imobiliário ou logradouro o ponto denominado V5, de coordenadas LAT: -18°41'44.412, LON: -40°23'28.902.

A partir deste, encontra-se a 16.63 metros, sob azimute 257°59'58.576", confrontando com imóvel de inscrição imobiliário ou logradouro o ponto denominado V6, de coordenadas LAT: -18°41'44.521, LON: -40°23'29.459.

A partir deste, encontra-se a 44.88 metros, sob azimute 256°54'41.758", confrontando com imóvel de inscrição imobiliário ou logradouro RUA H - LOT. RESIDENCIAL NOVA VENECIA III o ponto denominado V7, de coordenadas LAT: -18°41'44.840, LON: -40°23'30.953.

A partir deste, encontra-se a 24.05 metros, sob azimute 346°26'19.695", confrontando com imóvel de inscrição imobiliário ou logradouro o ponto denominado V8, de coordenadas LAT: -18°41'44.078, LON: -40°23'31.139.

A partir deste, encontra-se a 193.71 metros, sob azimute 346°27'49.466", confrontando com imóvel de inscrição imobiliário ou logradouro RUA 7 DE SETEMBRO o ponto denominado V9, de coordenadas LAT: -18°41'37.941, LON: -40°23'32.637.

A partir deste, encontra-se a 118.67 metros, sob azimute 92°54'12.248", confrontando com imóvel de inscrição imobiliário ou logradouro RUA K - LOT. RESIDENCIAL NOVA VENECIA III o ponto denominado V10, de coordenadas LAT: -18°41'38.166, LON: -40°23'28.593.

A partir deste, encontra-se novamente o ponto denominado V1, distante 13.85 metros, sob azimute 92°54'12.142", confrontando com imóvel de inscrição imobiliária ou logradouro 01.03.626.0045, fechando o perímetro do terreno.

LIMITES DO QUARTEIRÃO:

Norte: Rua I - Lot. Residencial Nova Venecia III

Sul: Rua H - Lot. Residencial Nova Venecia III

Leste: Rua H - Lot. Residencial Nova Venecia III

Oeste: Rua J - Lot. Residencial Nova Venecia III

LIMITES DO QUARTEIRÃO

Norte	Leste	Sul	Oeste
Rua I - Lot. Residencial Nova Venecia III	Rua H - Lot. Residencial Nova Venecia III	Rua H - Lot. Residencial Nova Venecia III	Rua J - Lot. Residencial Nova Venecia III

